

Perizia di Stima Immobiliare
PROCEDIMENTO n° 269 / 2008
Prossima udienza 06-07-2011

Ill.ma dott.ssa Maria Luisa D'Orsi G.E. del Tribunale di Benevento



1) **Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 27 gennaio 2011 la S.V.Ill.ma convocava il sottoscritto arch. Fabrizio Boscaino, con studio in Ponte Via Ripagallo 82030 ed iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Benevento n° 380, per la Perizia di Stima nella procedura esecutiva immobiliare RGE n° 269 del 2008. Ella lo invitava a rispondere ai seguenti quesiti:

Provveda il tecnico, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento:

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto dei pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- e. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai

sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le

opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento dei catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione;

e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

f. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

g. ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

h. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale dei beni, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

i. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo

conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo,

le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Inizio delle operazioni, sopralluoghi e Premessa

Il presente giudizio promosso dal Banco di Napoli spa è stato instaurato contro i sigg:

L'immobile da analizzare e valutare è individuato in Catasto nel Comune di Bucciano sul F. 9 p.lla 79 sub 3

Il sottoscritto dette inizio alle operazioni il giorno 10 marzo 2007, presso i luoghi di causa in Via Gavetelle di Bucciano.

All'incontro fu presente la sig.ra -----, ma non fu consentito al sottoscritto accedere all'immobile in oggetto. Per cui, successivamente, fu necessario trasmettere istanza alla S.V. ed averne accesso con l'accompagnamento del custode giudiziario, nel sopralluogo del 7-04-2011 per le necessarie misurazioni peritali.

Il CTU è tornato più volte sui luoghi di causa per scattare altre fotografie ed eseguire indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Bucciano (foto 1-10).

Risposte ai quesiti

Esatta **individuazione dei beni oggetto dei pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La verifica all'Agenzia del Territorio ha riscontrato l'esistenza di atti catastali dei beni immobiliari pignorati. Da detta indagine è emerso che l'immobile pignorato, attualmente è indicato in **catasto urbano di Bucciano sul F.9 p.lle 79 sub** (All.1):

per meglio chiarire la risposta si riporta il seguente schema:

foglio	particella	sub	categoria	diritti
9	79	3	A/3 (abitativa)	Sullo spazio del cortile, particella 79 e, metà del diritto d'accesso dalla strada individuata con la p.lla 597 (all.1)

L'immobile abitativo confina con il cortile che rifinisce il fabbricato da ogni lato (FOTO).

Non si procede alla separazione in lotti di vendita perché l'immobile non è divisibile. I confinanti del cortile esterno al fabbricato sono stati così individuati:

Foglio 9 p.lle 77 e 78 sig.ra -----;

Foglio 9 p.lle 857 sig. -----
 Foglio 9 p.lla 81 sig. -----
 Foglio 9 p.lla 597 strada di accesso in comproprietà

Esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti., la tipologia dei bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali dei bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'immobile pignorato è individuato nel modo seguente vi sono anche pertinenze e accessori nonché diritti su altre particelle che si elencano e riportano nello schema seguente:

foglio	particella	Categoria/pertinenze	Piano di riferimento/diritti/specificazione
9	79 sub 3	A/3 abitazione	Piano primo con mansarda ad esso direttamente collegata tramite rampa
9	79 sub 1	Cortile esterno e scala d'accesso al piano e alla mansarda	Diritto pari ad ½ sulla superficie esterna
9	597	Strada di accesso all'immobile	Diritto di ½ sulla particella

I diritti sulle particelle citate sono stati espunti dagli atti di provenienza dei beni che sono stati allegati al n° 6.

L'immobile è ubicato in zona agricola del comune di Bucciano (All.2). Ricade nel Piano Paesaggistico del Taburno-Camposauro. La zona in questione è urbanizzata, sono presenti infatti le dotazioni di urbanizzazione primaria quali la pubblica illuminazione, la fogna e l'acqua. La Contrada è individuata dalla Via Gavetelle senza numero civico, foto 1. All'immobile si accede tramite strada vicinale e via privata (All.1) e foto 2, quest'ultima anche priva di pavimentazione stradale, la via di accesso che si dirama dalla strada vicinale è individuata dalla particella n° 597 di cui i proprietari dell'immobile in questione ne posseggono la metà (All.6). L'altra metà la possiede il proprietario dell'immobile confinante. L'altezza netta interna dell'alloggio in questione è di 2,85 m. la rampa di accesso all'immobile in questione collega anche al piano sottotetto foto 6 e 9. La stessa scala d'accesso non è rifinita mancano le soglie in pietra e le alzate nonché le ringhiere foto 6. L'intero immobile è in cemento armato non ha elementi di finitura e pittura e lo spazio intorno al fabbricato, non è pavimentato ma è sistemato a verde incolto foto 3,4 e 5. L'immobile non è agibile e quindi necessitano i collaudi degli impianti elettrico e termico. All'interno dell'appartamento, gli ambienti, denotano la normale usura. La mansarda è incompleta non vi è pavimentazione né intonaco foto 9 e 10. Tutti gli ambienti hanno finestre e vi è un ripostiglio abusivo. Non sono stati riscontrati spazi destinati a parcheggio di auto.

Verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

L'immobile è stato costruito con Concessione n° 18 rilasciata il 20 marzo 1991. La stessa Concessione fu volturata in favore di ----- In data 16-05-2000 fu rilasciata Autorizzazione per il cambio di destinazione di alcuni ambienti al piano terra All.3. Con detta autorizzazione fu variata anche la scala di accesso. L'immobile, costruito previo deposito delle strutture al Genio Civile di Benevento dep. 6554 del 15-07-1988, per la parte strutturale risulta ultimato in data 5-01-1990 (All.4). Non risulta agli atti del Genio Civile il Collaudo Statico. Per lo stesso motivo l'immobile non può essere dichiarato agibile. Il sottoscritto ha avanzato richiesta di eventuale esibizione del certificato di agibilità. Dai rilievi grafici e fotografici è emerso che l'immobile ha necessità di sanatoria per alcune modifiche apportate sia all'interno che all'esterno. Le opere abusive sono di seguito elencate. Il sottotetto, a cui si accede tramite scala, è incompleto; manca l'intonaco e la pavimentazione foto 9 e 10. L'altezza interna media non raggiunge i 2,70 m (effettivi 2,30 m)

All'interno:

- Vi è diversa dislocazione del corridoio con una riduzione della superficie di calpestio a favore delle stanze interne foto 7 e 8;
- Vi è creazione di un ripostiglio con accesso dal balcone del piano superiore non riportato nel progetto assentito;

All'esterno:

- Apertura di un ingresso con installazione di una scala in metallo lungo il lato posteriore foto 5.
- La scala in metallo è distante dal confine 3,60 m

Le opere abusive in parte possono essere sanate trasmettendo una Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria visto che le modifiche agli ambienti interni non modificano la volumetria. La scala metallica di accesso deve essere necessariamente demolita perché non rispetta le distanze delle costruzioni dal confine vedere Norme di Attuazione in (All.1) foto 5.

E' altresì necessaria perfezionare la pratica di Collaudo Strutturale che è disciplinato dall'art. 7 della legge 1086/1971 che era vigente all'epoca. La pratica di collaudo dovrà rispondere necessariamente anche alle modifiche strutturali della scala di accesso al piano superiore.

E' necessario collaudare gli impianti termici ed elettrici per ottenere anche la richiesta di agibilità che pur avendone fatta richiesta non è stata mai rilasciata. La legge di riferimento per tali adempimenti è la n° 46 del 5-05-1990, abrogata dal Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008 ed attuata con il regolamento di cui al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447.

Si dovranno eseguire opere edilizie tali da:

- 1)Demolire e trasportare a rifiuto la scala metallica, compreso oneri di discarica;
- 2)Rifinire e pitturare le facciate e all'interno tutti gli ambienti, compreso onere per impalcature;
- 3)Rifinire con soglie, pedate in pietra e ringhiere gli scalini della scala d'accesso foto 6. Per la mansarda necessita la pavimentazione foto 9 e 10;

Alla fine sarà necessario procedere al nuovo accatastamento dell'immobile per le modifiche interne e riportare la mansarda mai aggiornata.

Per tutte le opere a farsi e per la messa in opera degli accorgimenti per la richiesta dell'agibilità è ragionevole stabilire il costo di

€ 6000,00.

Per l'importo si è tenuto conto dei prezzi vigenti ed inseriti nel Prezzario delle Opere Edili che formula ogni anno la Regione campania.

Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei bene, alla sua correzione o redazione;

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate per la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali è emerso che l'immobile corrisponde agli estremi catastali già elencati sopra e che si riportano di seguito:

foglio	particella	sub	categoria	diritti
9	79	3	A/3 (abitativa)	Sullo spazio del cortile, particella 79 e, metà del diritto d'accesso dalla strada individuata con la p.lla 597 (all.1)

Dagli atti notarili che il sottoscritto ha allegato, in particolare l'atto di Donazione del Notaio Maria Capone rep. n° 54832, è emerso che c'è "diritto d'uso" di una stanza da letto, un bagno e la cucina in favore di ----- coniugi e genitori della esecutata sig.ra -----.

Non si è proceduto all'aggiornamento degli atti catastali perché su istanza del custode giudiziario nominato dalla S.V. dott. Pellegrino Minicozzi, Ella disponeva di non procedere a divisioni ed interventi edili perché il costo era oneroso. Si rimanda anche alla relazione del dott. Minicozzi ed ai verbali nei quali si specificavano le stanze occupate con diritto d'uso. Queste stanze sono state individuate nel grafico redatto dal sottoscritto, in Allegato 7, con tratteggio per sviluppare con precisione i mq.

Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Dalle indagini eseguite all'ufficio Ipotecche e riscontrate anche con la relazione notarile allegata risultano i seguenti atti pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente anche perché alcuni già gravano sul padre della sig.ra ----- esecutata in giudizio. Per rispondere al quesito si formula il seguente schema:

Tipo di atto	Estremi	A favore	Contro
Pignoramento	n° 1002 del 16-02-1993	Cassa Sannita Di Mutualità	
Ipoteca giudiziale	n° 211 del 6-04-1993	Domus Commerciale	
“	n° 212 del 6-04-1993	“	
“	n° 563 del 5-09-1995	██████████	
Ipoteca Legale	n° 1648 del 26-04-2007	Sestri spa	

quelli che invece gravano solo sulla sig.ra ----- sono elencati nello schema seguente:

Ipoteca Legale	n° 1136 del 7-07-2008	Banco di Napoli	
Atto Esecutivo	n° 12159 del 23-12-2008	“	

Si allega la ispezione citata nell'ultimo atto esecutivo che manca nella relazione notarile (All.5).

Acquisire ogni informazione concernente:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso

la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Non sono state ravvisate circostanze che hanno reso possibile l'applicazione della legge condominiale anche se successivamente alla vendita e per l'esecuzione di opere edili dovranno rispettarsi le disposizioni della legge condominiale.

L'elenco delle proprietà storiche sono riportati di seguito:

I sig.ri ----- hanno ricevuto il bene con atto del notaio Marina Capone da Airola e lo hanno posseduto dal 30 luglio 2002.

Atto di Donazione Rep. n° 58432 del 30-07-2002 (All.6)

Il sig. ----- ha ricevuto in proprietà il terreno, su cui è stato costruito il fabbricato, dal 13 aprile 1988 con atto di Donazione del Notaio Catello Tribuzio.

Atto di Donazione Rep. n° 13705 del 13-04-1988 (All.6)

Precedentemente lo stesso terreno era stato posseduto dal sig. -----
-----.

Non vi sono altri atti per i beni in questione.

Valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale dei beni, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Premessa

Sull'immobile vi è un diritto reale di uso di una cucina, una stanza da letto e un bagno (All.6) individuati nel grafico (All.7). Detto diritto è disciplinato dagli artt. 1021 e ss. del codice civile e consiste in un diritto di godimento su un bene altrui.

Il diritto di abitazione, a differenza dell'usufrutto e del diritto di uso, ha carattere talmente particolare e personale da non potere né essere ceduto ad altri, nemmeno quanto all'esercizio, né avere attuazione diversa da quella dell'abitazione personale dell'immobile da parte del relativo titolare (Cass. 6.7.1984, n. 3974).

Il diritto di uso differisce dall'usufrutto in termini quantitativi.

Il diritto di uso, infatti, consiste nella facoltà dell'usuario di godere del bene concesso in uso, diventando proprietario dei frutti **limitatamente** a quanto occorre per soddisfare i suoi bisogni e quelli della sua famiglia. A differenza di quanto accade nell'usufrutto, nel diritto reale di uso, l'usuario deve godere del bene concessogli in modo diretto, **non** potendo cederlo o darlo in locazione.

Inoltre, sempre a differenza di quanto accade nell'usufrutto, i frutti dei quali l'usuario può diventare proprietario sono solo i **frutti naturali**, ovvero quelli che derivano direttamente dal bene, come ad esempio i prodotti agricoli o i cuccioli partoriti da un animale. Sono, invece, **esclusi**, i **frutti civili**, ovvero quelli che derivano dalla concessione in godimento a terze persone di una cosa, come ad esempio il canone di locazione.

Per confermare l'effettivo uso degli ambienti cucina, stanza da letto e bagno, si rimanda al verbale redatto dal curatore dott. Minicozzi il quale ha chiesto ai possessori per quali stanze dell'appartamento veniva sfruttato il diritto. Il sottoscritto ha anche verificato durante il sopralluogo che le stanze indicate nel grafico in (allegato 7) avevano l'arredo adatto a confermare l'utilizzo del diritto d'uso da parte del sig. -----

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate e dalle indagini di Mercato effettuate per edifici simili presenti sul posto si è mediato il valore di mercato che sarà preso a base di calcolo per la valutazione. Il parametro usato per esprimere il valore di immobili simili è stabilito in €/mq è stato stabilito anche analizzando gli edifici per civili abitazioni di tipologia normale in zona tra centro urbano e periferia di Bucciano. Il valore considerato è quindi di € 900,00/mq

Stima e valutazione dei locali abitativi in funzione di parametri che correggono o aumentano il valore preso a base di calcolo.

La stima si articolerà in considerazione del diritto d'uso gravante che alla fine si detraerà al valore dell'immobile detratti o aggiunti i parametri correttivi. La misurazione della superficie commerciale è stata eseguita, come previsto da tutti gli standard italiani, al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché al lordo dei tramezzi interni. La superficie commerciale complessiva, così misurata, nell'abitazione oggetto di stima è di mq 163,525. Analiticamente così strutturata:

- **Superficie commerciale coperta dell'abitazione al piano rialzato: 130,00 mq**
(si considera il 100% della superficie netta calpestabile compresi i muri)
- Superficie commerciale scoperta, area a giardino $\frac{1}{2}$
(La superficie la si farà rientrare nella valutazione adottando un coefficiente migliorativo)
- **Balcone chiuso su tre lati $6,30 \times 0,35 = 2,205$ mq**
- **Balconi coperti n° 2 $\times 2,10 = 4,20 \times 0,35 = 1,47$ mq**
(I balconi rientra per una superficie del 35% essendo tutti coperti)
- **Superficie del sottotetto non agibile in comune con il proprietario che possiede altro sub: $119,40/2 = 59,70 \times 0,50 = 29,85$ mq**
(Della superficie del sottotetto, che non può essere agibile, viene computato solo il 50% della superficie perché è un sottotetto collegato tramite scala)
- **Il ripostiglio all'interno dell'immobile è stato valutato con un coefficiente correttivo.**

Abbiamo, pertanto, una superficie commerciale lorda vendibile complessiva di 163,525 mq.

ASSUNZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a un'unità immobiliare indipendente situata nel Comune di Bucciano possiamo desumere che per abitazioni simili a quelle in esame, il valore unitario di mercato rilevato sul posto da indagini dirette può essere fissato in € 900,00 al metro quadrato. Tale valore andrà, quindi, da noi adeguato in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare all'unità vera e propria.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE-ZONA O QUARTIERE

L'unità immobiliare in esame, rispetto al quartiere dove è situata, si trova tra 0,5 e 3 km dal crocevia di maggiore importanza - per passaggio pedonale e veicolare - (il coefficiente relativo, ottenuto in base alle tabelle rilevate dai principali testi di estimo, è pari a **1,00**); mentre rispetto all'elemento urbano di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame, risulta distante tra 0,5 e 1 km (per un coefficiente corrispondente, rilevato sempre da tabelle autorevoli di **1,00**).

La zona oggetto della stima è adeguatamente provvista della necessaria urbanizzazione primaria quale fogna, acqua, luce e telefono (il coefficiente relativo rilevato dalle tabelle e **1,00**).

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti (il coefficiente non determina variazioni e viene stabilito pertanto in maniera neutra **1,00**).

Nella zona in esame il panorama non ha un valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore dell'immobile (coefficiente corrispondente **1,00**).

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare (il coefficiente corrispondente, pertanto, è **1,00**).

Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione, il che non modifica il coefficiente estetico della zona (il coefficiente è pertanto neutro **1,00**).

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni (rimane, quindi neutro, coefficiente: **1,00**).

Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il valore unitario non viene modificato (coefficiente: **1,00**),

Valutando tutti gli elementi considerati e i coefficienti corrispondenti, quindi, moltiplicandoli fra loro, possiamo assumere come parametro di rivalutazione del valore unitario riferito al quartiere oggetto di stima, un coefficiente di maggiorazione del valore medesimo pari a: 1,00.

CARATTERISTICHE MISTE: ESTERNI E IMPIANTI

Nell'unità immobiliare presa in esame esistono i seguenti impianti di cui si sottolinea, in questa sede di analisi, la semplice presenza senza soffermarci sul singolo coefficiente di valutazione o svalutazione del valore unitario, ma riportandone solo il coefficiente complessivo di tutta la dotazione funzionale.

L'abitazione indipendente è dotata di normale impianto elettrico e idraulico. (coefficiente **1,00**).

All'esterno dell'abitazione è presente un ampio giardino (coefficiente **1,10**).

Tutte le dotazioni funzionali dell'abitazione ora descritte danno globalmente una diminuzione del valore dell'unità immobiliare (coefficiente: 1,10).

Gli esterni dell'abitazione presa in esame, nel suo complesso presentano le seguenti caratteristiche estetiche, per ogni caratteristica identificata non si riporta il coefficiente del singolo parametro estetico unitario ma, per praticità, si indica solo il coefficiente estetico globale:

Le facciate non presentano un valore architettonico distinto da elementi significativi.

(coefficiente: 1,00).

Si sono rilevati anche i seguenti parametri sociali: nell'edificio non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; l'edificio non è dotato di videocitofono; non esiste recinzione della proprietà privata; nelle ore notturne non abbiamo rumorosità.

Tutte le considerazioni sociali ora descritte, esistenti nell'immediato intorno dell'abitazione, vista la normalità delle situazioni danno globalmente una diminuzione del valore dell'unità immobiliare **(coefficiente: 1,00).**

Tutti i parametri presi in considerazione e appartenenti all'immediato intorno esistente nei pressi dell'abitazione considerata, danno globalmente una riduzione del valore dell'unità immobiliare (coefficiente: 1,00).

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: ALLOGGIO

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono state rilevate pochissime zone morte e inutilizzabili; nell'alloggio esistono ambienti deposito;

il bagno risulta dotato di sanitari nei servizi in maniera normale; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali e anche di qualche apparecchiatura voluttuaria.

Valutando tutti gli elementi che incidono sulla funzionalità dell'unità immobiliare abbiamo la stabilità del valore unitario **(coefficiente: 1,00)**.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne sono di qualità e forma estetica buona; le tinteggiature alle pareti sono di normale fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come

esteticamente buona; non sono presenti gli elementi di finitura e pittura esterna e lungo le superficie del vano scala che manca addirittura sia della pavimentazione che dei parapetti; sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di normale valore; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di buon valore; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici buoni; gli scuri osservati all'esterno dell'unità immobiliare sono di un buon valore estetico; le placche elettriche sono di qualità e forma accettabile. **(il coefficiente è 0,80)**

L'abitazione si affaccia su giardino privato **(il coefficiente è 1,10)**.

Il taglio dell'alloggio incide sull'appetibilità di mercato **(coefficiente: 1,10)**.

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso è buona **(coefficiente 0,95)**.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare visti sino a questo punto e messi in relazione uno con l'altro, mediante semplice moltiplicazione, otteniamo un coefficiente globale per l'unità immobiliare pari a: 0,9196.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE

Abbiamo analizzato le tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile e cioè: la zona, l'immediato intorno e l'unità immobiliare determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo di 1,01156.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 900,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima può essere fissato in € 910,404.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio quantificata, come visto al paragrafo corrispondente, possiamo dire che il valore di mercato più probabile per l'abitazione oggetto di stima è:

163,525 mq alloggio x €/mq 910,404 = Valore pieno dell'alloggio

€ 148.873,81

-Riduzione del valore in funzione del diritto d'uso

Il valore del diritto deve essere calcolato in funzione della vita intera di una persona, infatti, varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi. Il valore viene calcolato moltiplicando la rendita già stabilita in precedenza per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario. Il **coefficiente** è stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

Siccome v'è diritto d'uso solo su parte dell'immobile si disporrà il calcolo nel modo seguente:

- Superficie dell'immobile con diritto d'uso mq 46,34

(la superficie presa in considerazione è quella al netto dei muri e per metà quelli divisorii, ivi compresa la metà della superficie del terrazzo collegato alla stanza da letto di 0,74 mq. L'altro terrazzo è collegato agli ambienti senza diritto d'uso e non viene mai indicato nell'atto notarile)

Valore dell'immobile moltiplicata la superficie del diritto d'uso: €/mq 910,404 x 46,34 = € 42.188,12

Calcolo del diritto d'uso in funzione della vita del più giovane possessore del diritto d'uso (vedere tabella D.P.R. n. 131/86).

La sig.ra -----, madre della sig.ra -----, è nata il ----- dalla tabella allegata, considerando il rigo relativo all'età, che varia tra 64 e 66 anni, il valore dell'uso ammonta al 50% del valore dell'intera proprietà.

ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90

A questo punto si può esplicitare il diritto d'uso in

$$€ 42.188,12 \times 0,50 = € 21.094,06$$

Il valore dell'immobile detratto quello del diritto d'uso sarà

$$€ 148.873,81 - € 21.094,06 = € 127.779,75$$

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

Il valore dell'immobile detratto il diritto d'uso che è stato calcolato in

$$€ 127.779,75$$

La somma individua la sola quota che può essere posta in vendita.

Si esprime difficoltà per la vendita dell'immobile dato che per la vendita si dovranno comunque eseguire opere edilizie tali da dividere l'immobile in modo da garantire la messa in opera della divisione degli ambienti con separati ingressi dalla scala in comune e per l'installazione dei nuovi impianti di adduzione d'acqua e scarico onde creare doppi servizi per conseguire il rilascio dell'agibilità degli immobili separati.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA e separazione dei costi e del valore

Per quanto fin qui esposto si dichiara, a conclusione della presente stima, che le unità immobiliare situate in Bucciano Via Gavetelle distinta in catasto urbano al foglio 9 p.lla n° 79 sub 3, ha il seguente valore complessivo, operate le opportune detrazioni:

1) totale valore immobili detratto il diritto d'uso	€ 127.779,75
2) detrazione per oneri di sanatoria, collaudo Statico, certificati di agibilità e nuove rendita catastale	€ 6.000,00

Il totale **€ 121.779,75**

rappresenta il valore dell'immobile detratti gli oneri per sanatoria ecc.

Tanto si doveva per rispondere ai quesiti.

Ponte

Firma e Timbro